

Ontwerp-Beeldkwaliteitsplan

Claverveld Fase 02

Gemeente Vlissingen



Ontwerp-Beeldkwaliteitsplan

Claverveld Fase 02

Gemeente Vlissingen



Titel	Beeldkwaliteit Claverveld Fase 2
	
In opdracht van	Gemeente Vlissingen Paul Krugerstraat 1 4382MA Vlissingen
Telefoon	0118-487000
E-mail	gemeente@vlissingen.nl
Datum	20 augustus 2020

Omslagfoto en achteromslag: Gemeentearchief Vlissingen

Inhoudsopgave

Inleiding	9
Beeldkwaliteit	11
1. Ruimtelijk raamwerk	13
2. Walcherse stijlkenmerken	17
3. Woonmilieus	23
3.1 Wonen aan het lint	27
3.2 Wonen aan de laan	31
3.3 Wonen aan het bos	35
3.4 Wonen aan een hof	39

Inleiding

Claverveld Fase 02





FIG 1 Claverveld fase 1

Inleiding

Doel van een beeldkwaliteitsplan



FIG 2 Locatie van Claverveld fase 2

Het beeldkwaliteitsplan heeft als doel om inspiratie te bieden aan de verdere uitwerking van Claverveld fase 2 door de ontwikkelende partijen. In woord en beeld legt het de ambities vast met betrekking tot de gewenste beeldkwaliteit voor de bebouwing. Het beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Claverveld.

Ruimte wordt geboden aan verdere aanscherping van de ambitie, innoverende initiatieven of inspirerende afwijkingen. In goed overleg tussen belanghebbenden is hier gelegenheid voor.

Inleiding Claverveld fase 2



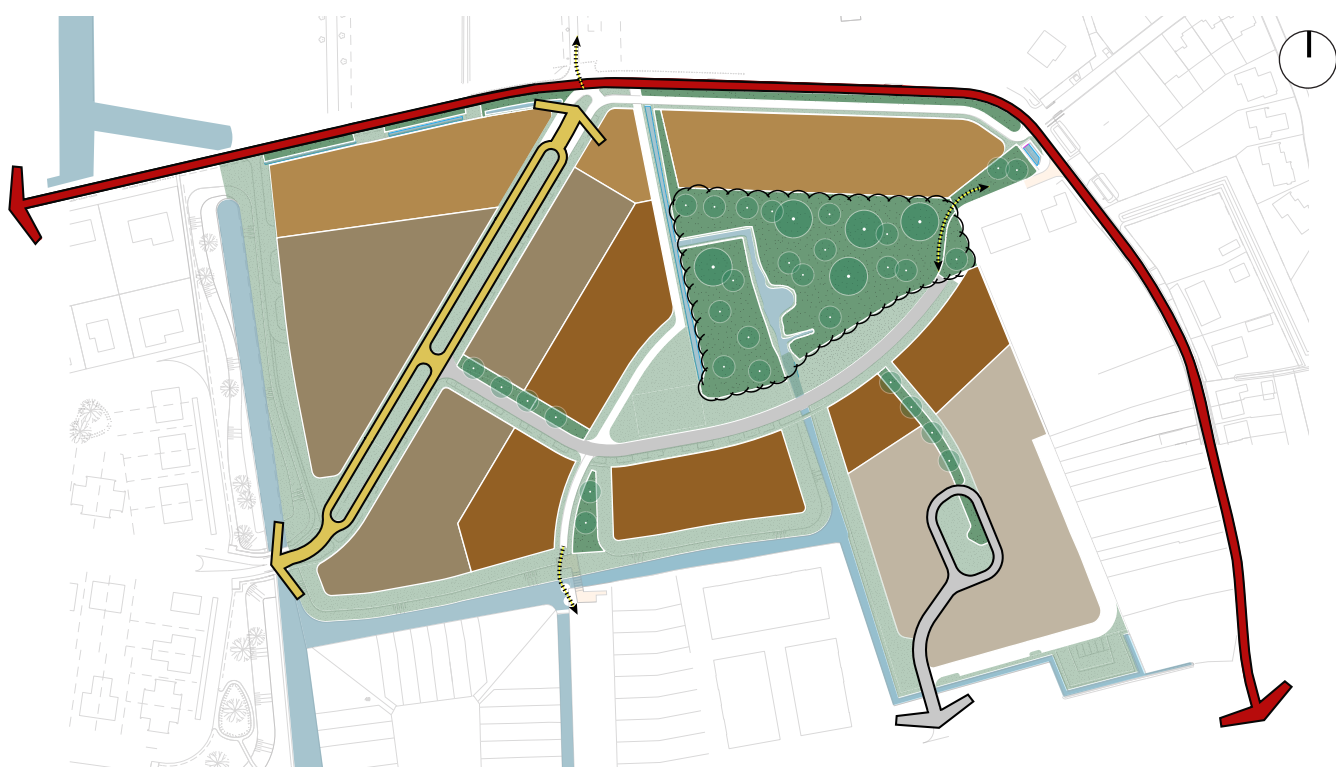
FIG 3 Locatie van Claverveld fase 2

De uitvoering van Claverveld fase 1 is in volle gang. De eerste contouren van de woningen zijn zichtbaar. Dit geeft aanleiding om de voorbereiding van fase 2 op te starten. De unieke ligging van Claverveld en de kwaliteit van het omliggende landschap geeft inspiratie voor de manier van wonen in Claverveld. Deze landschappelijke kwaliteit vormt de aanleiding voor het stedenbouwkundig plan en voor de vormgeving van de verschillende woonmilieus. In het ontwerp is gezocht naar relaties met het omliggende landschap en de Walcherse landelijke architectuur. Door deze koppeling ontstaan er vier specifieke eigen en onderscheidende woonmilieus. Met wonen aan de rand van het bos, aan een hof, aan een laan, of aan het lint heeft iedere plek zijn eigen unieke woonkwaliteit. Ieder woonmilieu heeft zijn specifieke herkenbare ruimtelijke kenmerken waardoor variatie en unieke gebieden ontstaan. Deze specifieke woonmilieus dragen bij aan een gevarieerd aanbod van woningtypen. Hierdoor ontstaat er een gedifferentieerd woningaanbod en de mogelijkheid voor een diverse bewonerssamenstelling. Om de samenhang en de lokale identiteit van de plek te benadrukken is de architectuur geïnspireerd op de Walcherse stijlkenmerken. Claverveld wordt een natuurinclusieve en klimaatbestendige wijk. Gestreefd wordt naar een zo natuurvriendelijk mogelijke inrichting. Daar waar mogelijk wordt de biodiversiteit versterkt of gestimuleerd. Daarnaast is de auto te gast en krijgen fietsers via een fijnmazig langzaamverkeersnetwerk ruim baan.

Beeldkwaliteit

Ruimtelijk raamwerk | Walcherse stijkenmerken | Woonmilieus





-  Vrijburgstraat, het lint
-  Kersehage, de laan
-  ontsluiting van het hof
-  verbinding met de Tuinderije
-  karrenspoor
-  waterstructuur
-  groen talud, weide en hof
-  speelbos
-  Wonen aan het lint
-  Wonen aan de laan
-  Wonen aan het bos
-  Wonen aan het hof

FIG 4 Claverveld ruimtelijk raamwerk fase 2

1. Ruimtelijk raamwerk

Het ruimtelijk raamwerk legt de structuur van Claverveld fase 2 vast. De volgende onderdelen vormen gezamenlijk het ruimtelijke raamwerk: De laan (Dorpsstraat), het lint van de Vrijburgstraat, het speelbos, de aangrenzende percelen en de waterlopen.

De laan

Schuin door het gebied loopt de laan die dienst doet als ontsluitingsweg. Het wegprofiel heeft een brede groene middenberm en gescheiden rijbanen. De weg verbindt de verschillende delen van Claverveld met elkaar. De centrale ontsluitingsweg sluit aan op de Vrijburgstraat die dienst doet als ontsluitingsweg voor het woongebied de Tuinderij. Het profiel van gescheiden rijbanen wordt doorgezet. Achter de bestaande houtwal van de Vrijburgstraat wordt een nieuwe rijbaan aangelegd zodat het bestaande profiel met landschappelijke kwaliteit van de Vrijburgstraat behouden blijft.

De laan heeft een landelijke dorpse sfeer en een asymmetrische profielopbouw. Deze opbouw wordt ook benadrukt in het bebouwingsbeeld.

De laan loopt als diagonaal door het plangebied heen. Dit geeft de mogelijkheid om met de bebouwing op twee verschillende manieren te reageren. Aan de oostzijde van de laan loopt de rooilijn van de bebouwing evenwijdig met de richting van de laan. Hier is de meer aaneengesloten bebouwing gesitueerd. Aan de westzijde is de situering van de vrijstaande woningen gestaffeld uitgevoerd. Hierdoor ontstaan bijzondere ruimtes en zijn de topgevels op de laan georiënteerd. Een gevarieerd bebouwingsbeeld bepaalt het beeld aan de laan.

Het lint

Het vormen van een herkenbare en eenduidige stadsrand vormt de opgave aan de Vrijburgstraat. Het lint, met zijn bestaande ruimtelijke kwaliteiten wordt afgemaakt. Een ontspannen woonmilieu met een landelijke sfeer. Aan de Vrijburgstraat zijn aan de noordoost- en westzijde van het plangebied een aantal grote kavels voor vrijstaande woningen gesitueerd. Deze kavels zijn ingeklemd tussen de bestaande houtwal van de Vrijburgstraat en het bosperceel. Door de grotere kavels aan de rand te positioneren wordt een zachte, groene overgang met het landschap gecreëerd en het lint afgemaakt.

Hoeklocaties

Hoeklocaties zijn cruciaal voor de ruimtelijke kwaliteit en herkenbaarheid van de eigenheid van een gebied. Een zorgvuldige inpassing van deze locaties in relatie tot het omliggend gebied is van groot belang. Woningen op hoekpercelen welke aan twee of meer zijden grenzen aan de openbare ruimte (bestemmingsplan functietoelichting Verkeer of Groen) worden beoordeeld naar een hoge maatstaven van ruimtelijke kwaliteit welke passend zijn binnen dit beeldkwaliteitsplan. Geadviseerd wordt om voor deze locaties woningen te ontwerpen in samenspraak met een architect. De Gemeente Vlissingen kan dit stimuleren en/of een verplichte architecten-selectie meegeven ten behoeve van de uitwerking van een bouwplan.

Het speelbos

Een bosperceel begrenst het plangebied aan de noordoost zijde. Dit bosperceel vormt het hart van de buurt en wordt omgevormd tot speelbos. Bij de opzet van het stedenbouwkundig plan vormt het gevoel van nabijheid van het bos een belangrijk ontwerppuntgangspunt.



In een iets gebogen lijn zijn de woningen rond het bos gepositioneerd. Wonen aan het bos vormt één van de woonmilieus en heeft een eigen herkenbare en onderscheidende architectuur. De gebogen vorm benadrukt een bepaalde mate van verbinding en geborgenheid. De woningen zijn zo georiënteerd zodat er vanuit de woningen zicht is op het speelbos en de speelweide.

De aangrenzende percelen

In het zuiden en oosten vormen, deels groene, achtertuinen de grenzen van het plangebied. Om een 'zachte', groene overgang tussen bestaand en nieuw te maken, zijn in het stedenbouwkundig plan in de nieuwe situatie de achtertuinen van de nieuwe bebouwing gelegen tegen de bestaande achtertuinen. Door deze benadering ontstaat er een nieuw intiem hof met de nadruk op verblijven. Het hof is door middel van een langzaam verkeersroute gekoppeld aan het speelbos.

De auto is binnen het hof te gast, het is echter mogelijk om de boodschappen bij de voordeur af te geven. Langdurig parkeren in het hof niet toegestaan. De ruimte hiervoor bevindt zich aan de achterzijde, uit het zicht van het hof.

De ruimte voor parkeren wordt zorgvuldig ingepast door de positionering van de garages.

De ontsluiting van het hof verloopt via de Tuinstraat. Hierdoor is het mogelijk voor de bewoners van de Vrijburgstraat om aan de achterzijde van hun percelen te komen. Door de percelen voor de auto toegankelijk te maken kan het parkeerprobleem in de Vrijburgstraatstraat verminderen. Een ontsluiting via de Tuinstraat is voor deze bewoners de snelste en kortste route. Via de achterontsluiting is het mogelijk om een parkeervoorziening op eigen terrein te realiseren.

De waterlopen

Het oppervlaktewatersysteem voor Claverveld bestaat uit een stelsel van bestaande en nieuwe sloten en bredere watergangen. Bij de oorsprong zijn de watergangen op zijn smalst. Stroomafwaarts worden de watergangen breder. Hoe meer water er afstroomt hoe breder de watergang wordt. Het hemelwater wordt zichtbaar afgevoerd richting het oppervlakte water.

Het karkater van de bestaande waterlopen wordt zoveel mogelijk behouden.

De oevers worden natuurvriendelijk ingericht waarbij rekening wordt gehouden met het beheer van de watergangen.

Langzaam verkeer

Via een aantal langzaam verkeersroutes zijn de verschillende onderdelen aan elkaar en aan de omgeving gekoppeld. Hierdoor ontstaat er een fijnmazig langzaam verkeersnetwerk. Dit maakt een uitwisseling van contacten mogelijk tussen de bewoners van de verschillende woonbuurten. Ook ontstaat de mogelijkheid om rustig en 'binnendoor' naar je bestemming te fietsen.



FIG 5 gepotdekselde gevel, windveer en 'omgekeerd trapje'

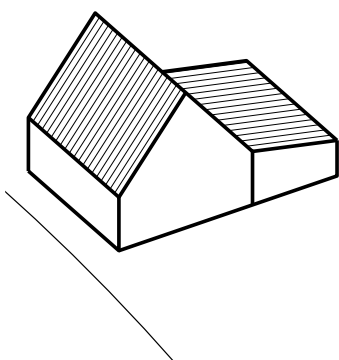


FIG 5a vrijstaande woning met geknikte kap

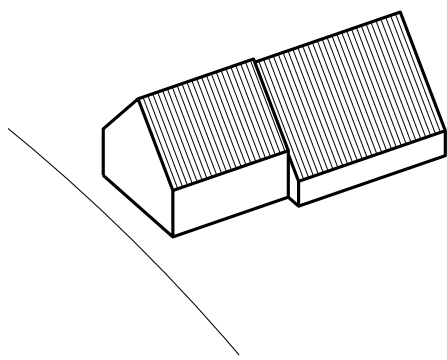


FIG 5b vrijstaande woning en schuur onder een zadelkap

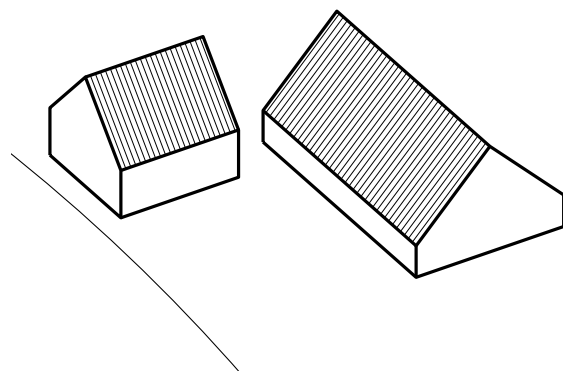


FIG 5c vrijstaande woning en vrijstaande schuur met zadelkap



2. Walcherse Stijlkenmerken



FIG 6 Horizontale gepotdekseld



FIG 7 Blank hout gepotdekseld



FIG 8 Detail in gepotdekselde gevel

Dit hoofdstuk heeft als doel om een duidelijke beschrijving te geven van de Walcherse stijlkenmerken. De Walcherse stijlkenmerken dienen als inspiratie voor de verschillende woonmilieus. Naast deze Walcherse stijlkenmerken zijn in de volgende hoofdstukken per woonmilieu de specifieke bindende stedenbouwkundige randvoorwaarden verwoord. Indien er tegenstrijdigheid ontstaat tussen de hieronder beschreven Walcherse stijlkenmerken de omschreven randvoorwaarden dan gelden de bij de woonmilieus opgenomen stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Inspiratie

Inspiratie voor het bebouwingsbeeld van Claverveld fase 2 vormt de het Walcherse woonhuis of de boerderij. We onderscheiden hierbij drie verschillende ruimtelijke verschijningsvormen; De vrijstaande woning met de geknikte kap (fig5a). De woning met in het verlengde de schuur onder een zadelkap. (fig5b) en de vrijstaande woning met een vrijstaande schuur (fig 5c).

Kenmerkend voor de bebouwing is een gemetselde bakstenen woonhuis en een vrijstaande houten gepotdekselde of gemetselde schuur. Door een verschil in materialisatie zijn beide functies goed afleesbaar.

Karakteristiek zijn de samengestelde, wisselende volumes van hoofd- en nevenbouwvolumes. Deze zijn duidelijk herkenbaar en vormen een ruimtelijk ensemble. De nok- en goothoogte en de richting zijn wisselend waardoor een aantrekkelijk en gevarieerd bebouwingsbeeld ontstaat.

Hoofdbouwvolume

Het hoofdvolume bestaat overwegend uit één bouwlaag met een zadelkap of geknikt zadeldak. De goothoogte bedraagt 3,5 meter tot 4 meter. De nokhoogte bedraagt 9 tot 10 meter. De dakhelling bedraagt 45 graden of groter. Bij woningen met een geknikt dak is een helling minder dan 45 graden.

Nevenbouwvolume

Het nevenvolume is qua massa kleiner dan het hoofdvolume en bestaat uit één bouwlaag met zadelkap en is gekoppeld aan het hoofdbouwvolume. De goothoogte bedraagt 3,0 meter tot 3,5 meter. De nokhoogte bedraagt 6 tot 9 meter. De dakhelling komt overeen met de dakhelling van het hoofdvolume. Hoofd- en nevenbouwvolumes en bijgebouwen vormen samen een ruimtelijk ensemble, waarbij het materiaalgebruik op elkaar is afgestemd.

Bijgebouwen

Bijgebouwen van potdekselwerk zijn kenmerkend voor Zeeland. De bijgebouwen zijn vrijstaand en niet gekoppeld aan het hoofdbouwvolume. Een zwart gepotdekselde gevel geeft de mooiste horizontale schaduwlijnen. De houtsoort kan geïmpregneerd vuren, grenen of douglas zijn. De afwerking van de hoek kan op verschillende manieren. De meest authentieke manier is het “omgekeerde trapje” (fig.5): de planken van de langsgevels lopen nog 50 mm door en de planken van de kopgevel lopen in vorm gezaagd (gecontramald) tegen de schuine planken van de langsgevels aan. Bijgebouwen kunnen blank (in de houtskleur) of zwart worden uitgevoerd.



FIG 9 Witte omlijsting kleine deur in grote deur

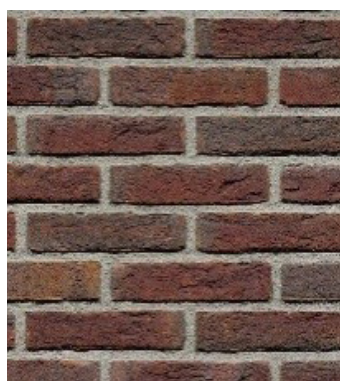


FIG 10 Kleuren metselwerk



FIG 11 zwart of blank gepotdekselde gevel

FIG 12 Gekeimde gevel



Gevelindeling

De positie van de deur bevindt zich bij de traditionele type boerderij in de kopgevel. Bij de later gedateerde boerderijen wordt de deur ook in de lange gevel geplaatst. De deur wordt vaak omlijst.

Vanuit een functioneel gebruik zijn een aantal kenmerken te onderscheiden. Zo zijn in de grote deeldeuren, nodig voor de wagens, kleine deuren aangebracht. De deeldeuren bevinden zich overwegend in de lange gevel. Ook zijn er luiken aangebracht op plaatsen waar licht inval gewenst was. De verschillende openingen zijn met een witte rand geaccentueerd waardoor ze in het donker ook te vinden zijn.

De gevelopeningen zijn zorgvuldig gepositioneerd, met aandacht voor dieptewerking in het reliëf van de gevel, waardoor een rustig gevelbeeld ontstaat.

In combinatie met de landelijke stijl kunnen kaders en accenten een eigentijdse toevoeging zijn. De eigentijdse interpretatie van de landelijke Walcherse architectuur leidt tot een boeiende nieuwe architectuur, waarbij eenheid en verscheidenheid het streven is.

Om een specifiek Walcherse architectuur met bijbehorend karakter te realiseren is het van groot belang om aandacht te besteden aan de detaillering van overstekken, daklijsten, metselverbanden en de omlijsting van gevelopeningen. In detaillering is grote vrijheid om een vernieuwende Walcherse architectuur te bewerkstelligen.

Materialisatie van de gevel

Inspiratie voor het kleurgebruik van de gevel is geput uit de bestaande landelijke bebouwing van Walcheren. Door het soort materiaal, textuur en kleur voor te schrijven wordt een sterke individuele expressie en de variatie benadrukt. De variëteit wordt bepaald door de harmonie van het geheel.

De toe te passen materialen zijn hoogwaardig. Hoogwaardig wil zeggen dat het materiaal mooier wordt naarmate ze ouder worden.

Het kleurgebruik is terughoudend; natuurlijk kleurgebruik is het uitgangspunt. Genuanceerde verschillen in kleur en textuur dragen bij aan het gewenste differentiatie. De differentiatie wordt bewerkstelligd door met vier verschillende bakstenen, hout gepotdekselde en wit gekeimde of gestucte gevels te werken.

De keuze voor metselwerk wordt gemaakt uit aardkleurige handgevormde genuanceerde baksteen in de kleurcombinaties: gauwe geel roodzand, blauw – rood, rood – bruin, oranje – rood – paars, donker grijs- bruin gecombineerd met natuursteen.

De gepotdekselde gevel kan zwart of houtkleurig worden uitgevoerd.

De gevel kan ook gestuct of gekeimd worden uitgevoerd.



FIG 13 Keramische dakpannen



FIG 14 Dak van hout

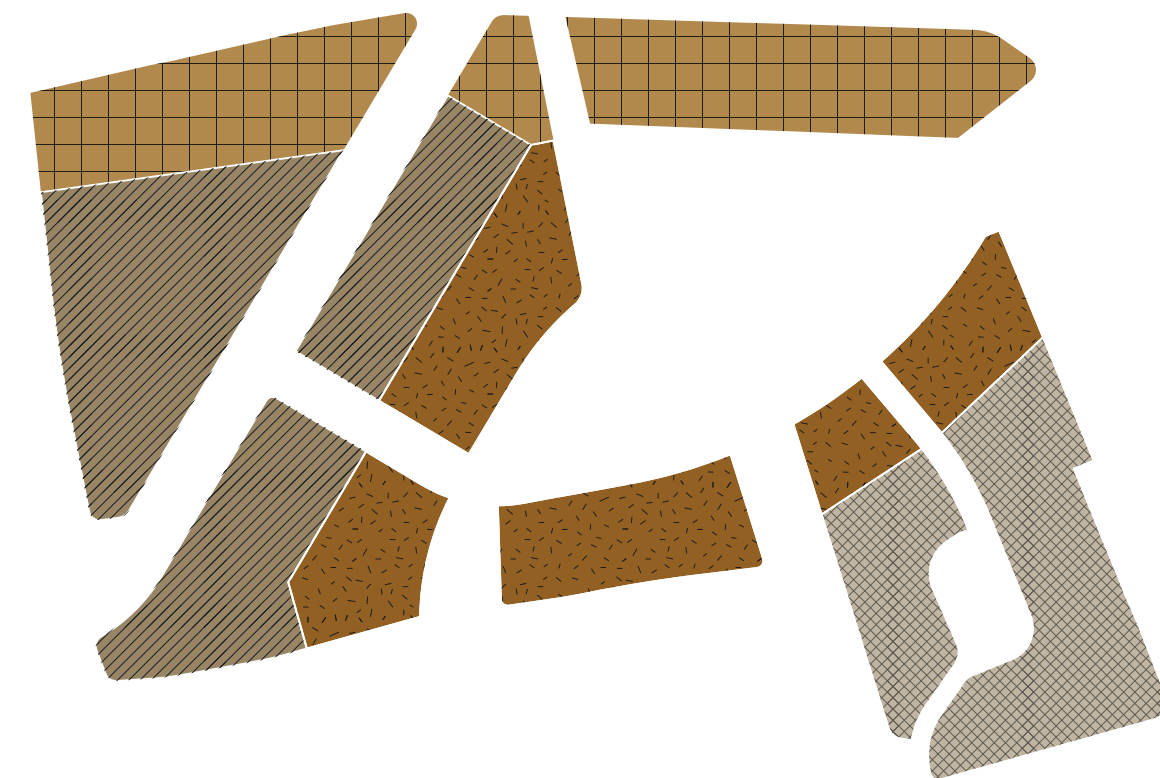


FIG 15 Goen dak van bijvoorbeeld sedum

Materialisatie van het dak

De traditionele dakbekleding bestaat overwegend uit keramische dakpannen in de kleuren rood- oranje en zwart. Bij de eigentijdse uitwerking zijn vlakke pannen toegestaan.

Nieuwe of andere materialen voor het dak kunnen bij de eigentijdse uitwerking ook bestaan uit hout of een groen dak van bijvoorbeeld sedum. Groene daken kunnen op een schuin- of plat dak worden toegepast.



-  Wonen aan het lint
-  Wonen aan de laan
-  Wonen aan de bosrand
-  Wonen aan en hof

3. Woonmilieus

Om onderscheid in de woonmilieus te bewerkstelligen zijn per woonmilieu specifieke randvoorwaarden gedefinieerd. Hierdoor ontstaan unieke en herkenbare ruimtelijke ensembles. Op verschillende manieren kan het gewenste beeld worden gerealiseerd. Hierbij kan gedacht worden aan de massa, de bouw- en goothoogte, de korrelgrootte, de kapvorm, de situering, het kleur en materiaal gebruik, het type erfafscheiding, de overgang van privé naar openbaar gebied, de tuininrichting en de parkeerinrichtingen.

De volgende woonmilieus zijn gevormd:

- Wonen aan het lint
- Wonen aan de laan
- Wonen aan het bos
- Wonen aan een hof

Achtereenvolgens worden eerst de thema's behandeld die gelden voor alle woonmilieus; de overgang privé-openbaar, tuininrichting en parkeren. Vervolgens worden per woonmilieu de specifieke stedenbouwkundige randvoorwaarden beschreven.



FIG 16 Wilgenscherm



FIG 17 Schapenhekwerk

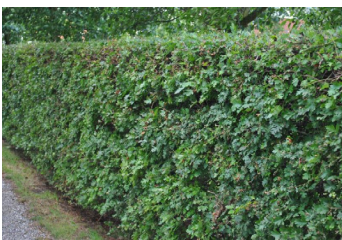


FIG 18 Zeeuwse haag



FIG 19 Zeeuwse houtwal/singel

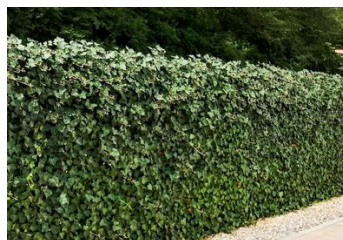
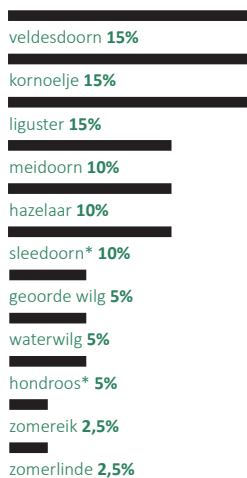


FIG 20 Zwart gaasherkwerk met klimbeplanting (bijv hedra)





*toepassen in de randen

FIG 18 De Zeeuwse houtsingel bestaat uit de volgende vrij uitgroeiende struikvormers:

veldesdoorn 15%
 kornoelje 15%
 meidoorn 10%
 hazelaar 10%
 kardinaalshoed 5%
 liguster 15%
 sleedoorn 10% (toepassen in de randen)
 geoorde wilg 5%
 waterwilg 5%
 hondroos 5% (toepassen in de randen)
 zomereik 2,5% boom
 zomerlinde 2,5% boom

Overgang privé-openbaar en tuininrichting

Het streefbeeld is om van Claverveld fase 2 een natuurinclusieve en klimaatbestendige buurt te maken. Gestreefd wordt naar een zo natuurvriendelijk mogelijke inrichting. Daar waar mogelijk wordt de biodiversiteit versterkt of gestimuleerd. In de openbare ruimte is de gemeente hiervoor aan zet. Bij de privé kavels spelen de bewoners een belangrijke rol. De overgang van privé naar openbaar bepaald mede de uitstraling van de buurt. Hierbij zijn erfafscheidingen beeldbepalend. Op bijbehorende kaart wordt aangegeven waar welke type erfafscheidingen waar mogelijk zijn. Erfafscheidingen zijn ook van belang bij het creëren van een bepaalde mate van privacy. Bij hoekpercelen speelt de beeldkwaliteit een belangrijke rol. Vaak zijn op hoekpercelen hoge erfafscheidingen wenselijk om de achtertuin af te schermen. Er dient voorkomen te worden dat er een diversiteit aan verschillende type en contrasterende erfafscheidingen wordt gebruikt. Voor de erfafscheidingen van Claverveld fase 2 geldt het gebruik van natuurlijke erfafscheidingen. Daar waar het private perceel grenst aan de openbare ruimte betreft dit een gemengde Zeeuwse haag, een liguster haag of een beuken haag. De gemengde Zeeuwse haag bestaat uit een mix van de volgende beplanting; meidoorn, veldesdoorn en liguster.

Voor specifieke percelen kunnen nadere eisen worden gesteld aan de groene erfafscheiding, welke vastgelegd worden middels een aanplant- en instandhoudingsplicht in de koopakte.

Om hittestress, verdroging, verzilting, wateroverlast en een snelle afvoer van hemelwater te voorkomen dient zo min mogelijk 'gesloten' verharding in de tuinen en openbare ruimte te worden toegepast. Verstening van voor- en achtertuinen dient zeer beperkt te zijn. Hemelwater dient indien mogelijk te infiltreren in de bodem of zo lang mogelijk vast te worden gehouden. Dit kan door bijvoorbeeld door het toepassen van sedumdaken en het gebruik van regentonnen. Het opvangen regenwater kan op een later moment gebruikt worden om de tuin te sproeien.

Om het Walcherse karakter te benadrukken wordt gebruik gemaakt van inheemse beplantingssoorten. Om het groene karakter van Claverveld te versterken is gekozen voor een aanplantverplichting van minimaal één boom per kavel. Als erfafscheiding tussen de percelen, gaat de voorkeur uit naar een groene erfafscheiding in de vorm van een haag of begroeid gaashekwerk.

Parkeren

De auto is tot op heden voor vele mensen een onmisbaar en fijn vervoersmiddel. Echter het ruimtebeslag van de auto, de overlast en de dominantie van de auto ten opzichte van andere vervoersmiddelen is niet langer een vanzelfsprekendheid. De gebruikers- en belevingswaarde van de woonomgeving, rust en ruimte, wint steeds meer terrein ten opzichte van de auto. In Claverveld is de auto daarom te gast. Daar waar mogelijk wordt het zicht op geparkeerde auto's vanaf de openbare ruimte beperkt. De gebruikers- en belevingswaarde is in Claverveld van grote waarde. Voor de vrije kavels geldt dat het parkeren op eigen terrein dient te worden opgelost. Minimaal twee parkeerplaatsen dienen op het eigen erf te worden gerealiseerd. Dit kan door het toepassen van een lange inrit met een lengte van 11 meter. Indien naast elkaar wordt geparkeerd dient daarvoor minimaal een breedte van 5,5 meter te worden gereserveerd.

De geparkeerde auto's op het erf dienen zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken te worden. Voor tussen- en hoekwoningen met een klein erf kan hiervan worden afgeweken. Hiervoor wordt ruimte in de openbare ruimte gereserveerd.



FIG 21 Wonen aan het lint/landschappelijk wonen

Wonen aan lint

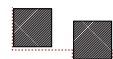
Een zorgvuldige beëindiging van de stadsrand vormt het uitgangspunt bij het formuleren van de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het lint. Door de grotere kavels aan de rand te positioneren wordt een zachte, groene overgang met het landschap gecreëerd en het lint afgemaakt. Aan de Vrijburgstraat zijn aan de noordoost- en west-zijde van het plangebied een aantal kavels voor vrijstaande woningen gesitueerd. Deze kavels zijn gelegen tussen de bestaande houtwal van de Vrijburgstraat en het bosperceel. Bij de vrije kavels dient op het eigen erf in de parkeerbehoefte te worden voorzien. Hierdoor blijft het karakter en de ontspannende landelijke sfeer van de Vrijburgstraat behouden.

Architectuurstijl



De architectuur is gebaseerd op de in dit document opgenomen Walcherse stijlkenmerken. Deze kunnen ook op een moderne wijze worden vertaald. De Walcherse stijlkenmerken zijn een wezenlijk onderdeel van het ontwerp. Zowel in situering, massa en materialisatie dienen de Walcherse stijlkenmerken zichtbaar te zijn. De ontwerpopgave is de linten 'af te ronden' met respect voor de informele sfeer en identiteit die de linten kenmerkt. Hoofd- en bijgebouwen worden in samenhang en onder architectuur ontworpen.

Positionering van de woning en de bijgebouwen



De kavels aan het lint komen qua situering van hoofd- en bijgebouwen overeen met de Walcherse situatie. Een uitzondering hierop vormt het aan de oostzijde gelegen kavel op de hoek van de Kershage en Vrijburgstraat.

Woningen staan niet op één lijn, de rooilijn verspringt. De minimale afstand tot de perceelgrens aan de voorzijde bedraagt 5 meter. De woningen staan los op de kavel. De minimale afstand van het hoofdbouwvolume tot beide zijdelingse perceelgrenzen bedraagt 2 meter. Voor het hoekperceel Kershage - Vrijburgstraat geldt een minimale afstand van 3 meter tot de perceelgrens aan de voorzijde en een minimale afstand van 1,5 meter tot aan de zijdelingse perceelgrens.

Bijgebouwen mogen aan één zijde op de perceelgrens worden geplaatst. Echter bij hoekwoningen wordt het hoofdvolume op de hoek gepositioneerd. Garages maken hier geen onderdeel uit van de representatieve hoek. Het bijgebouw staat los van het hoofdgebouw. Een uitzondering hierop vormt, vanwege de vorm van de kavel, het hoekperceel, aan de oostzijde van de Kershage - Vrijburgstraat. Hier mag de garage aan het hoofdvolume vastzitten.

Hoofd- en nevenbouwvolumes en bijgebouwen vormen samen een ensemble waarbij het materiaalgebruik op elkaar is afgestemd. De plaatsing van bijgebouwen op zichtlocaties of hoeken vraagt maatwerk. De randvoorwaarden hiervoor worden opgenomen in het kavelpaspoort.

De lengte van de inrit voor een garage bedraagt indien mogelijk minimaal 11 meter of heeft een breedte van minimaal 5,5 meter. Hierdoor ontstaat er ruimte om twee auto's op eigen terrein te parkeren. Auto's dienen, waar mogelijk, zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare ruimte te worden geparkeerd.

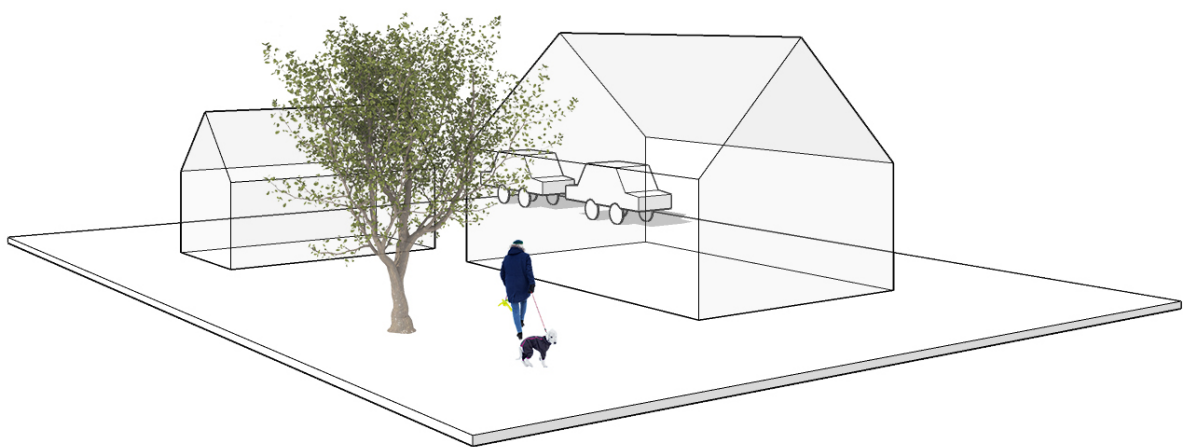


FIG 22 Wonen aan het lint/landschappelijk wonen





Korrelgrootte

De korrelgrootte bestaat uit één vrijstaande woning met een vrijstaand bijgebouw.



Bouwmassa

De bouwmassa bestaat uit één tot anderhalve bouwlaag met kap. De hoofd- en nevenbouvvolumes zijn duidelijk onderscheidend van elkaar. De goot- en nokhoogte zijn benoemd in het bestemmingsplan. De hoofddakvorm is zadeldak of geknikte kap met een minimale hellingshoek van 45°. Bij een geknikte kap is de hellingshoek kleiner dan 45°.

De nokrichting is wisselend en varieert van evenwijdig tot haaks aan het lint. Door de wisselende goot- en nokhoogte ontstaat een rijk geschakeerd beeld. De wisselende rooilijn en nokrichting en de vrijstaande bijgebouwen vormen samenhangende ruimtes. Het geheel benadrukt het landelijke karakter.

Vrijstaande hoekwoningen vormen verbijzonderingen en accenten in het stedenbouwkundig plan. Het zijn beeldbepalende woningen die de belevingswaarde vergroten. De woning aan de oostzijde van de kruising van de Kershage en Vrijburgstraat vormt een stedenbouwkundig accent. Om dit te benadrukken heeft deze woningen twee lagen met een kap.

De kapconstructie dient de grotere massa optisch te beperken.

Gevelbeeld

De individuele woningen hebben allemaal een eigen karakter.



De representativiteit van de gevels is van belang. Vaak zijn twee gevels zichtbaar vanaf de openbare ruimte en biedt de woning extra uitzicht op de omgeving. Daarom dient de zijgevel als representatieve voorgevel te worden behandeld. Garage's worden niet op representatieve hoeken gepositioneerd. Verbijzondering kan worden bewerkstelligd door bijvoorbeeld de voordeur in de zijgevel te plaatsen. Grote, niet onderbroken dichte gevelvlakken dienen te worden vermeden.

Materialisatie & kleurgebruik

De materialisatie sluit aan bij de in dit document omschreven Walcherse stijlkenmerken.



Kavelpaspoort

Voor de vrije kavels worden kavelpaspoorten gemaakt met daarin opgenomen de kavelspecifieke situerings- en inrichtingseisen. Een woning aan het lint moet minimaal één van de volgende elementen in zich hebben:



1. een zadeldak in combinatie met een geknikt dak;
2. het hoofdvolume of een aangebouwd bijgebouw moet minimaal aan twee zijden gepotdekseld zijn, in zwarte of houtkleurstelling;
3. vertaling van een combinatie van Walcherse stijlkenmerken

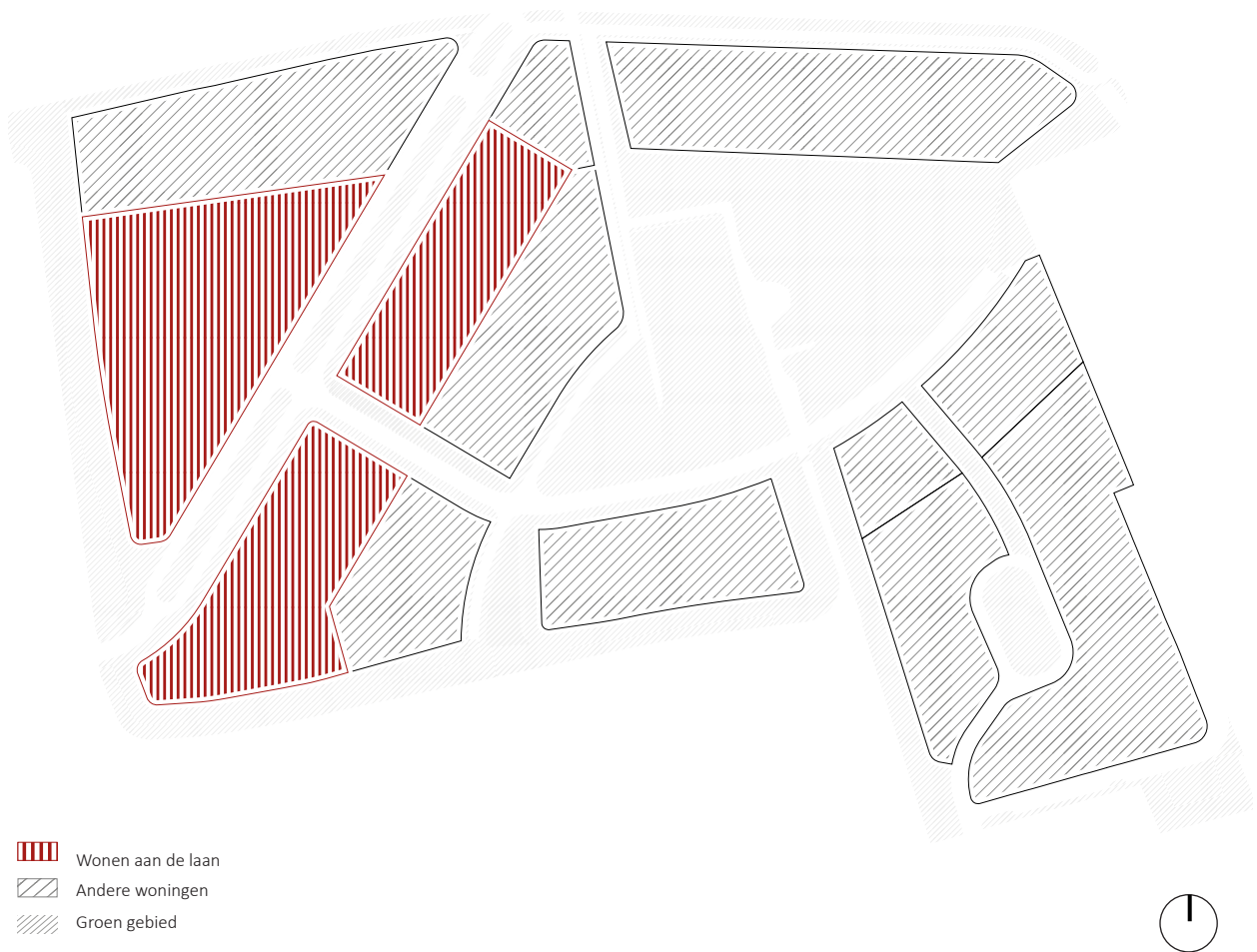


FIG 23 Wonen aan de laan en omgeving

Wonen aan de laan en omgeving

De laan heeft een landelijke dorpse sfeer en een asymmetrische profielopbouw. Deze opbouw wordt benadrukt in het bebouwingsbeeld.

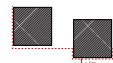
De schuine ligging van de laan geeft de mogelijkheid om de oriëntatie van de bebouwing op twee manieren vorm te geven. Aan de oostzijde volgt de rooilijn van de bebouwing de richting van de laan. Hier is de meer aaneengesloten bebouwing gesitueerd. Aan de westzijde is de situering van de vrijstaande woningen gestaffeld uitgevoerd. Hierdoor ontstaan bijzondere ruimtes en zijn de topgevels op de laan georiënteerd.

Architectuurstijl



De architectuur is gebaseerd op de in dit document omschreven Walcherse stijlkenmerken. De bebouwing wordt onder architectuur gebouwd en is kwalitatief hoogwaardig en kan ook op een moderne wijze worden vertaald. De Walcherse stijlkenmerken zijn een wezenlijk onderdeel van het ontwerp. Zowel in situering, massa en materialisatie dienen de Walcherse stijlkenmerken zichtbaar te zijn. De ontwerpopgave is het creëren van een gevarieerd bebouwingsbeeld met een landelijke, dorpse sfeer met een rijk en afwisselend straatbeeld.

Positionering van de woning en de bijgebouwen



Voor de vrijstaande woningen aan de westzijde geldt dat de woningen niet op één lijn staan, de rooilijn verspringt. De minimale afstand tot de perceelgrens aan de voorzijde bedraagt 3 meter. De vrijstaande woningen staan vrij op de kavel. Uitgangspunt is dat de woning met de topgevel richting de laan zijn georiënteerd waardoor een 'gestaffeld' beeld ontstaat. De minimale afstand aan één zijde bedraagt 2 meter. Bijgebouwen mogen aan één zijde op de perceelgrens worden geplaatst.

Voor de bebouwing aan de oostzijde geldt dat de woningen niet op één lijn staan, de rooilijn verspringt. De minimale afstand tot de perceelgrens aan de voorzijde bedraagt 3 meter. De minimale afstand aan één zijde bedraagt 1,2 meter. Bijgebouwen mogen aan één zijde op de perceelgrens worden geplaatst. Een uitzondering vormt de bebouwing op het hoekperceel van de Kershage - Zonnekers. Om de hoek te benadrukken staat deze bebouwing op de perceelsgrens.

Er wordt een duidelijk onderscheidt gemaakt tussen hoofd- en nevenbouvvolumes. Bijgebouwen zijn onder architectuur ontworpen en passen qua architectuurstijl bij het hoofdbouvvolume.

De plaatsing van bijgebouwen op zichtlocaties of hoeken vraagt maatwerk. Bij hoekwoningen wordt het hoofdvolume op de hoek gepositioneerd. Garages maken hier geen onderdeel uit van de representatieve hoek. De randvoorwaarden hiervoor worden ook opgenomen in het kavelpaspoort. Op representatieve hoeken staat de garage niet op de hoek.



FIG 24 Wonen aan de laan en omgeving



De lengte van de inrit voor een garage bedraagt bij vrijstaande woningen minimaal 11 meter of heeft een minimale breedte van 5,5 meter. Hierdoor ontstaat er ruimte om twee auto's op eigen terrein te parkeren. Auto's dienen, waar mogelijk, zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare ruimte te worden geparkeerd.

Korrelgrootte



De korrelgrootte bestaat uit één vrijstaande, geschakelde of een twee, drie of vier-onder-een kapwoning. Het bijgebouw is gekoppeld aan het hoofdgebouw.

Bouwmassa



De bouwmassa bestaat uit één tot twee bouwlagen met kap. De goot- en nokhoogte zijn benoemd in het bestemmingsplan. De nokrichting is wisselend en varieert van evenwijdig tot haaks aan de laan.

De dakvorm is zadeldak of geknikte kap met een minimale hellingshoek van 40°. Bij een geknikte kap is de hellingshoek kleiner dan 40°. Een plat dak voor bijgebouwen is ook toegestaan.

Gevelbeeld



Meerkapswoningen zijn niet geheel identiek en kunnen een meervoudige kaprichting vertonen. Het individuele karakter kan worden versterkt door een verschil in materialisatie of een verbijzondering in de gevel.

Hoekwoningen vormen verbijzonderingen en accenten in het stedenbouwkundig plan. Het zijn beeldbepalende woningen die de belevingswaarde vergroten. De representativiteit van de gevels is van belang. Vaak zijn twee gevels zichtbaar vanaf de openbare ruimte en biedt de woning extra uitzicht op de omgeving. Daarom dient de zijgevel als representatieve voorgevel te worden behandeld. Verbijzondering kan worden bewerkstelligd door bijvoorbeeld de voordeur in de zijgevel te plaatsen. Grote niet onderbroken dichte gevelvlakken dienen te worden vermeden.

Materialisatie & kleurgebruik



De materialisatie sluit aan bij de in dit document omschreven Walcherse stijlkenmerken.

Kavelpaspoort



Voor de vrije kavels worden kavelpaspoorten gemaakt met daarin opgenomen de kavelspecifieke situerings- en inrichtingseisen. Een woning aan de laan en omgeving moet minimaal één van de volgende elementen in zich hebben:

1. een zadeldak in combinatie met een geknikt dak;
2. het hoofdvolume of een aangebouwd bijgebouw moet minimaal aan twee zijden gepotdekseld zijn, in zwarte of houten kleurstelling;
3. vertaling van een combinatie van Walcherse stijlkenmerken

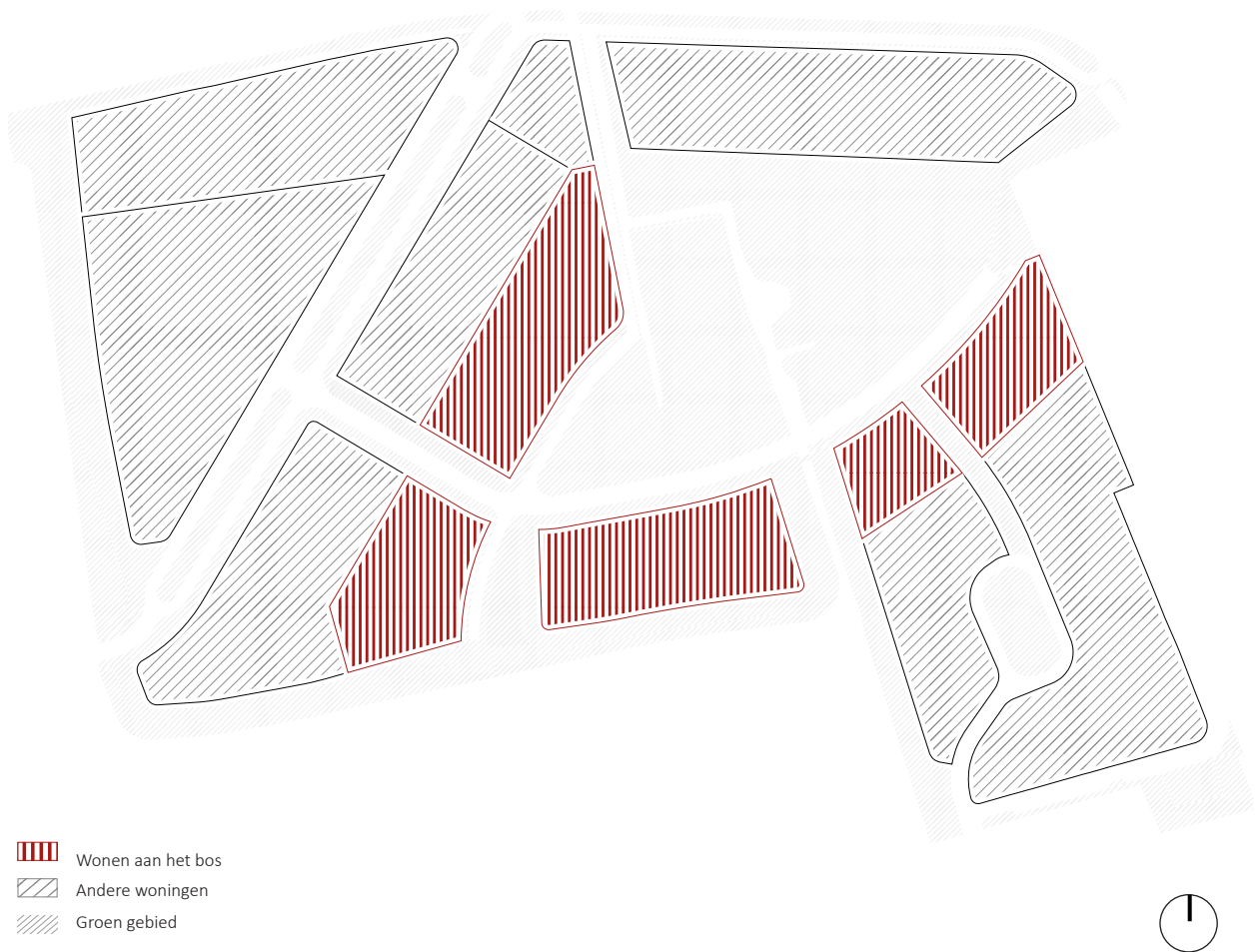


FIG 25 Wonen aan het bos

Wonen aan het bos

Een bosperceel begrenst het plangebied aan de noordoost zijde. Dit bosperceel vormt het hart van de buurt en wordt omgevormd tot speelbos. Bij de opzet van het stedenbouwkundig plan vormt het gevoel van nabijheid van het bos een belangrijk ontwerpuitgangspunt. In een iets gebogen lijn zijn de woningen rond het bos gepositioneerd. De gebogen vorm benadrukt een bepaalde mate van verbinding en geborgenheid. De woningen zijn zo georiënteerd zodat er vanuit de woningen zicht is op het speelbos en de speelweide. Deze positionering vergroot de sociale controle. De speelweide bevindt zich aan de rand van het bos. De woningen aan het bos hebben een eigen herkenbare en onderscheidende architectuur.

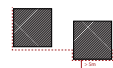
Architectuurstijl



De architectuur is geïnspireerd op de in dit document omschreven Walcherse stijlkenmerken. De bebouwing wordt onder architectuur gebouwd, is kwalitatief hoogwaardig en is op een moderne wijze vertaald. De ontwerpopgave is het creëren van een herkenbaar, samenhangend bebouwingsbeeld met de nabijheid van het bos als uitgangspunt.

Door middel van specifiek voorgeschreven materialisatie wordt een onderscheidende architectuur gecreëerd.

Positionering van de woning en de bijgebouwen



De positionering van de woningen refereert aan de situering van de landelijke boeren-hoeves, waarbij diverse gebouwen een ruimtelijk ensemble vormen. Onderdeel hiervan zijn de woning, de schuur en de opslag. De gebouwen verspringen beperkt in de rooilijn.

De minimale afstand tot de perceelgrens aan de voorzijde bedraagt 3 meter. De woningen staan aan één zijde los op de kavel. De minimale afstand aan één zijde bedraagt 1,2 meter. Indien stedenbouwkundig wenselijk kan de woning op de erfgrans staan. Bijgebouwen mogen aan één zijde op de perceelgrens worden geplaatst. De middelste woning van een drie--onder-een-kap-woning staat aan beiden zijden op de perceelgrens.

Er wordt een duidelijk onderscheidt gemaakt tussen hoofd- en nevenbouwvolumes. Bijgebouwen vormen een volwaardig architectonisch onderdeel van de vormtaal van de woning.

De lengte van de inrit voor een garage bedraagt bij vrijstaande woningen minimaal 11 meter. De minimale maat voor de overige woningen bedraagt 10,5 meter. Een brede oprit heeft een minimale breedte van 5,5 meter. Hierdoor ontstaat er ruimte om twee auto's op eigen terrein te parkeren. Auto's dienen, waar mogelijk, zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare ruimte te worden geparkeerd. Voor bezoekers wordt een beperkt aantal langspaarkeerplaatsen in de openbare ruimte opgenomen.



FIG 26 Wonen aan het bos



Korrelgrootte

De korrelgrootte bestaat uit een vrijstaande, geschakelde of een twee- of drie-onder-een kapwoning. Bij de geschakelde bouw is het bijgebouw gekoppeld aan het hoofdgebouw.



Bouwmassa

De bouwmassa bestaat uit één of twee bouwlagen met kap. De goot- en nokhoogte zijn benoemd in het bestemmingsplan. De dakvorm is zadeldak of geknikt zadeldak met een minimale hellingshoek van 45°. Bij een geknikt zadeldak is de dakhelling kleiner dan 45°. De nokrichting is wisselend en varieert van evenwijdig tot haaks aan de straat.



Gevelbeeld

De twee-en drie- onder-een-kapwoningen zijn niet geheel identiek en kunnen een meervoudige kaprichting vertonen.

Hoekwoningen vormen verbijzonderingen en accenten in het stedenbouwkundig plan. Het zijn beeldbepalende woningen die de belevingswaarde vergroten. De representativiteit van de gevels is van belang. Vaak zijn twee gevels zichtbaar vanaf de openbare ruimte en biedt de woning extra uitzicht op de omgeving. Daarom dient de zijgevel als representatieve voorgevel te worden behandeld. Verbijzondering kan worden bewerkstelligd door bijvoorbeeld de voordeur in de zijgevel te plaatsen. Grote, niet onderbroken dichte gevelvlakken dienen te worden vermeden.



Materialisatie & kleurgebruik

Het herkenbare en samenhangende beeld wordt bewerkstelligd door eenduidige materialisatie. Door het toepassen van deels gepotdekselde houten gevels wordt de nabijheid van het bos benadrukt. Enkele gevels van het hoofd- en nevenbouvvolumes bestaan voor minimaal 25% uit hout. Indien de bijgebouwen vrijstaand zijn dan worden deze geheel in hout uitgevoerd. Vrijstaande bijgebouwen hebben bij voorkeur een sedumdak.

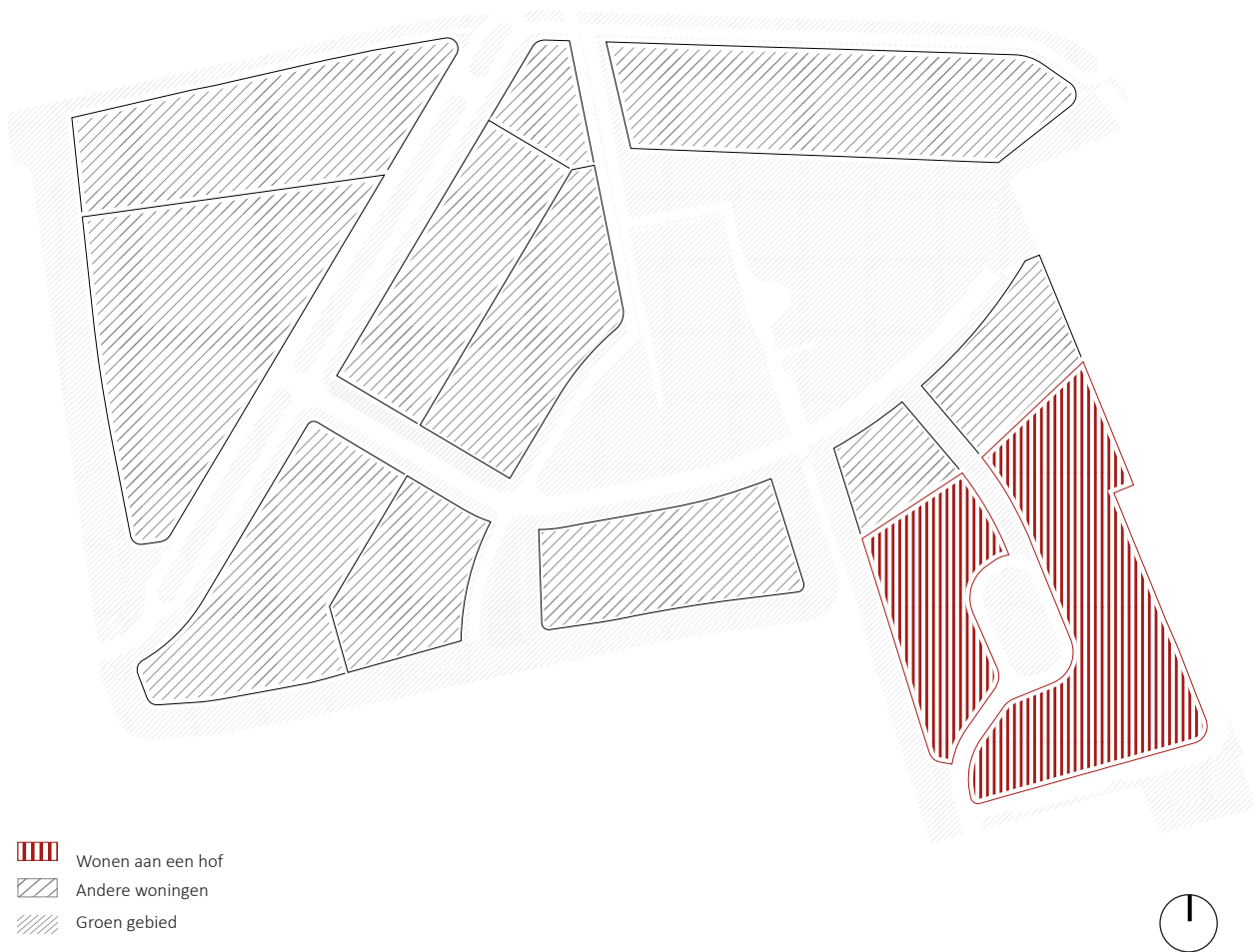


FIG 27 Wonen aan een hof

Wonen aan een hof

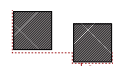
In het zuidoosten van het plangebied is een besloten hof ontworpen met een eigen intiem, geborgen en groen karakter. De nadruk van het hof ligt op een gemeenschappelijk gebruik en hoge verblijfskwaliteit. Een belangrijk thema van het hof is om elkaar op een ongedwongen manier te ontmoeten. Herkenbaar voor het dorpse bebouwingsbeeld is de lage goothoogte afgewisseld met topgevels of een verspringing in de nokhoogte. De woningen zijn bereikbaar met de auto, echter parkeren vindt hoofdzakelijk plaats aan de achterzijde van het hof. Het parkeerterrein wordt zorgvuldig ingepast mede door de positionering van de garages. Enkele woningen hebben een garage aan het hof. Het hof is door middel van een langzaam verkeersroute gekoppeld aan de Zonnekers. Vanaf daar is het speelbos bereikbaar.

Door middel van een achterontsluiting, aan de zuid- en oostzijde van het hof, is het mogelijk om een parkeervoorziening op eigen terrein te realiseren. De achterontsluiting biedt tevens de mogelijkheid voor de woningen aan de Vrijburgstraat om op eigen terrein te parkeren.



Architectuurstijl

De architectuur is gebaseerd op de in dit document omschreven Walcherse stijlkenmerken. De bebouwing wordt onder architectuur gebouwd, is kwalitatief hoogwaardig en is op een moderne wijze vertaald. De ontwerpopgave is het creëren van een herkenbaar samenhangend bebouwingsbeeld. Door middel van specifieke materialisatie en positionering van de gebouwen wordt een onderscheidend woonmilieu gecreëerd.



Positionering van de woning en de bijgebouwen

De aaneengesloten woningen staan op één lijn. De minimale afstand tot de perceelgrens aan de voorzijde bedraagt één meter. De maximale afstand bedraagt drie meter. Een smalle verharding aan de voorzijde (Delftse stoep) behoort ook tot de mogelijkheden.

Er wordt een duidelijk onderscheidt gemaakt tussen hoofd- en nevenbouwvolumes. Bijgebouwen zijn onder architectuur ontworpen en passen qua architectonische vormtaal bij het hoofdbouwvolume.

De plaatsing van bijgebouwen op zichtlocaties of hoeken vraagt maatwerk. Bij situaties waarbij beiden zijden van de hoek grenst aan het openbaar gebied wordt het hoofdvolume op de hoek gepositioneerd. Garages maken hier geen onderdeel uit van de representatieve hoek.

Garages worden bij voorkeur aan de achterzijde van het perceel gesitueerd en vormen een architectonisch eenheid met het hoofdvolume. Bij garages die aan de voorzijde van het hof zijn gesitueerd worden extra eisen gesteld die passend zijn bij de sfeer van het hof. Hierbij valt te denken aan bijzondere garagedeuren en een bij de sfeer passende detaillering en materialisering.



FIG 28 Wonen aan een hof

Parkeren wordt zo veel mogelijk op eigen terrein en uit het zicht opgelost. Voor hoek- en tussenwoningen wordt gezocht naar een optimalisatie van de parkeeroplossing. Hierbij wordt een afweging gemaakt tussen het woongenot op eigen perceel enerzijds en de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte anderzijds.

Korrelgrootte



De korrelgrootte bestaat uit geschakelde woningen met kap tot een maximum van zes aaneengeschaeld.

Bouwmassa



De bouwmassa bestaat overwegend uit één tot anderhalve bouwlaag met kap. Bij stedenbouwkundige accenten zijn twee bouwlagen met kap toegestaan. Een drie-onder-een-kapwoning vormt aan het Lindekerspad een accent en een beëindiging van het hof. De goot- en nokhoogte zijn benoemd in het bestemmingsplan.

De dakvorm is zadeldak of een geknikte kap met een minimale hellingshoek van 45°. De geknikte kap is de hellingshoek kleiner dan 45°.

Om het hof te omsluiten en de 'geborgene sfeer' te geven hebben de woningen een kap evenwijdig aan de hofzijden. Om het individuele karakter van de woningen te benadrukken verspringt de nokhoogte. Incidenteel wordt door middel van een ondergeschikte dwarskap of geveldakkapel het gevelbeeld verbijzondert.

Gevelbeeld



De geschakelde woningen zijn niet geheel identiek en kunnen een meervoudige kaprichting vertonen.

Door het toepassen van topgevels wordt de individualiteit van de woningen benadrukt en de variatie van het gevelbeeld versterkt. Door het toepassen van dakkapellen wordt het dakvlak onderbroken. Dakappellen kunnen ook als geveldakappel worden uitgevoerd.

Hoekwoningenvormen verbijzonderingen en accenten in het stedenbouwkundig plan. Het zijn beeldbepalende woningen die de beleevingswaarde vergroten. De representativiteit van de gevels is van belang. Vaak zijn twee gevels zichtbaar vanaf de openbare ruimte en biedt de woning extra uitzicht op de omgeving. Daarom dient de zijgevel als representatieve voorgevel te worden behandeld. Verbijzondering kan worden bewerkstelligd door bijvoorbeeld de voordeur in de zijgevel te plaatsen. Grote, niet onderbroken dichte gevelvlakken dienen te worden vermeden.



Materialisatie & kleurgebruik

Het herkenbare en samenhangende beeld wordt bewerkstelligd door eenduidige materialisatie. Materialen zijn hoogwaardig en vormen een mate van repetitie. Door het toepassen van wit, of licht grijs gekeimde of gestucte gevels wordt de samenhang binnen het hof gecreëerd. Binnen een rij van geschakelde woningen dient minimaal 30% van de gevels te worden gestuct of gekeimd.

